

Annexe 2 du rapport d'enquête

Commune de la Chevrolière



## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique  
Du 20 juin 2022 au 20 juillet 2022

---

Mémoire en réponse de la commune de La Chevrolière  
au commissaire enquêteur

---

Table des matières
--------------------

<b>1</b>	<b>Déroulement de l'enquête .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Le climat de l'enquête.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Le bilan de la participation du public.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Les relevés des observations déposées par le public.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>La synthèse des principales problématiques mises en évidence par les observations .....</b>	<b>5</b>
5.1	Enveloppe urbaine, zonage en U .....	5
5.2	Zonage A .....	11
5.3	Les changements de destination .....	11
5.4	Les éléments à protéger aux titres des articles L113-1, L151-19 et L151-23 du CU .....	12
5.5	Les OAP habitat .....	13
5.6	Les emplacements réservés.....	14
5.7	Le règlement écrit.....	15
5.8	Les zones commerciales et d'activités.....	15
5.9	La croissance démographique et le cadre de vie .....	16
5.10	La loi Littoral .....	16
5.11	Energie Photovoltaïque .....	17
5.12	Mixité sociale .....	17

**Annexe : liste des observations recueillies durant l'enquête**

## 1 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du mercredi 7 septembre au vendredi 7 octobre 2022 inclus, soit 31 jours consécutifs conformément à l'arrêté communal TARR2022 – 10R137 du 8 juillet 2022.

Le dossier de consultation était disponible sous deux formes :

- à la mairie de la Chevrolière sous forme papier,
- sur le site internet de la mairie sous forme dématérialisée ; [www.mairie-lachevroliere.com](http://www.mairie-lachevroliere.com)

Le public a pu s'exprimer et déposer ses observations :

- sur le registre d'enquête « papier » ouvert à l'accueil de la mairie,
- par courrier adressé au commissaire enquêteur au siège de la mairie,
- par courriel à l'adresse ; [plu-lachevroliere@registredemat.fr](mailto:plu-lachevroliere@registredemat.fr)
- sur le registre dématérialisé ; <https://www.registredemat.fr/plu-lachevroliere>

Aucun incident technique n'est venu entraver l'accès au dossier de consultation par les moyens dématérialisés. Il en est de même pour le dépôt des observations sur le registre dématérialisé. Les observations déposées sur les registres papier ou adressées par courriers étaient régulièrement transférées sur le registre dématérialisé durant l'enquête permettant ainsi d'avoir un regroupement de toutes les observations avec une numérotation unique.

Le public s'est également informé auprès du commissaire enquêteur au cours des 6 permanences qu'il a tenues. Un travail pédagogique et explicatif des pièces constitutives d'un dossier d'enquête a très souvent été nécessaire, le dossier de consultation plutôt technique et perçu volumineux était difficilement accessible pour la majorité du public.

Le public est venu en grande majorité chercher un renseignement précis en particulier pour savoir si un terrain était constructible. Quelques observations ont abordé le projet de PLU de façon plus globale et ont pu exprimer un avis sur l'ensemble du projet d'aménagement du territoire chevrolin.

Le flyer réalisé par la mairie s'est avéré un support utile lors des permanences pour inciter les habitants à consulter le dossier et rédiger en différé leurs observations.

## 2 Le climat de l'enquête

L'affluence tout au long des 6 permanences a été forte amenant des délais d'attente qui ont pu atteindre plus d'une heure. Pour cette raison, les entretiens étaient limités à un quart d'heure et les visiteurs ont été invités à ne pas déposer leur observation sur le registre papier lors de leur accueil mais plutôt de façon dématérialisée sinon par courrier. Pendant les permanences, il n'a pas été possible de prendre connaissance dans le détail des documents par leur lecture, là encore, il était indiqué aux visiteurs où ils pouvaient approfondir leur recherche en allant consulter sur les sites internet mis à disposition pour l'enquête. Au total, 121 personnes ont été reçues. Même au plus long de la file d'attente, les visiteurs interrogés sur le temps passé dans la queue, n'ont pas exprimé de mécontentement particulier et ont dit comprendre avoir attendu. Toutes les personnes désireuses de rencontrer le commissaire enquêteur ont pu le faire le jour même de leur venue sauf à la permanence du samedi 17 septembre 2022 où plusieurs habitants n'ont pas attendu et sont revenus à une permanence suivante. Toute personne présente dans le hall d'attente à l'heure prévue de fermeture de la permanence a été reçue donnant ainsi lieu à des prolongations de permanence. Quelques personnes ont découvert des conséquences des choix du PLU sur leur situation individuelle et ont manifesté leur détermination à se battre pour conserver l'existant.

L'enquête s'est déroulée sans incident, deux observations du même auteur ont fait l'objet d'une « modération » à sa demande pour que le public ne puisse pas avoir connaissance de sa demande.

### 3 Le bilan de la participation du public

119 observations ont été collectées tous moyens de collecte confondus, avec 12 observations déposées en doublon, c'est donc 107 contributions différentes qui ont été recueillies.

Le bilan quantitatif par mode dépôt se présente comme suit ;

- déposées sur le registre dématérialisé : 63 observations soit 53 % du total,
- déposées par mél : 35 observations soit 29 % du total,
- déposées par courrier : 21 observations soit 18 % du total.

Finalement, aucune observation n'a été collectée sur le registre papier.

Les problématiques les plus souvent évoquées portent sur les thèmes suivants :

- le zonage aux abords des zones constructibles, élargissement des Zones U
- les zonages A et N,
- les changements de destination,
- les éléments à protéger aux titres de l'article L151-19 du CU et de l'article L113-1 du CU (ZH, éléments paysagers et patrimoine bâti),
- les OAP habitat,
- les emplacements réservés,
- le règlement écrit,
- les zones commerciales et d'activités,
- la croissance démographique et le cadre de vie,
- la loi littoral,
- l'énergie photovoltaïque.

### 4 Les relevés des observations déposées par le public

Les observations déposées pendant l'enquête ont fait toutes l'objet d'une synthèse. Certaines contributions, particulièrement argumentées, ont été identifiées. Elles émanent d'un élu, de collectifs, de professionnels et de particuliers « éclairés ». Elles sont qualifiées « argumentée ». Les observations de cette catégorie méritent un traitement particulier. 18 observations sont ainsi identifiées.

Parmi ces observations, l'enquête publique a donné lieu à 4 pétitions représentant 48 signataires

Les observations ont été répertoriées dans un tableau en annexe du PV de synthèse avec les informations suivantes :

- . le numéro d'observation
- . le nom du déposant
- . la synthèse de l'observation
- . le classement éventuel en « argumentée »

L'objectif du tableau est d'informer les personnes ayant déposé une contribution des suites qui seront données à leurs demandes, remarques et suggestions. Un champ supplémentaire pourra être ajouté et réservé aux réponses et informations que la mairie de la Chevrolière voudra bien apporter dans le mémoire en réponse. Compte tenu du nombre d'observations et du délai de 15 jours de fourniture du mémoire en réponse, les réponses et commentaires pourront être, en cas d'instruction longue, un engagement à réponse en dehors de l'enquête. Une priorité des réponses aux observations classées « argumentée » sera à appliquer.

## 5 La synthèse des principales problématiques mises en évidence par les observations

### 5.1 Enveloppe urbaine, zonage en U

De nombreuses demandes formulées lors de l'enquête publique plaident pour un desserrement de l'enveloppe urbaine autour du bourg, de Passay, des 2 villages de Tréjet et la Thuillière et des 2 SDU de Fablou / la Landaiserie et la Thuillière.

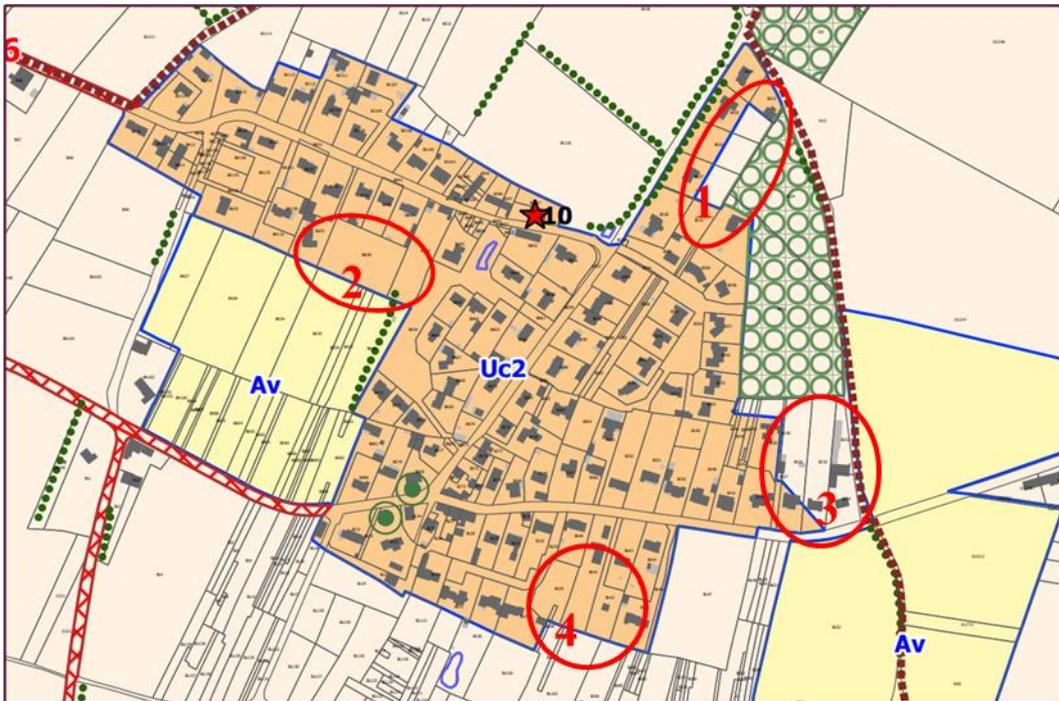
Parmi ces demandes, le classement en zone A des fonds de parcelles bâties fait souvent l'objet de réaction d'autant que pour la quasi-totalité des cas, ces espaces sont occupés par des jardins d'agrément ou des jardins potagers et aussi des piscines.

Parmi ces demandes toujours, il y a le cas des parcelles bâties (habitations et granges) jouxtant des zones U intégralement classées en zone non constructibles.

Enfin, un troisième type de cas concerne des parcelles vides de toute construction, jouxtant une zone constructible, classées en zone A alors que leur usage agricole a disparu depuis parfois plusieurs décennies. Les propriétaires arguent souvent du fait qu'elles sont en friche parce qu'elles n'intéressent aucun exploitant agricole et qu'elles génèrent des charges d'entretien non négligeables.

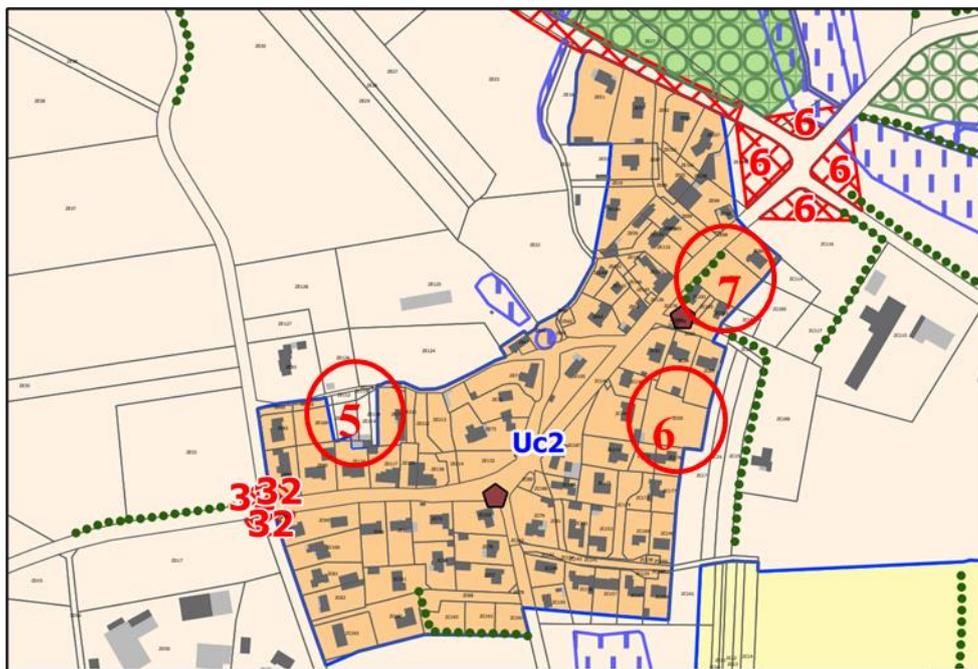
*Q 1 - Estimez-vous envisageable, dans le respect des dispositions de la loi Elan, d'élargir ou d'assouplir, au cas par cas, les enveloppes urbaines du bourg en dehors des nouvelles zones à urbaniser du bourg, de Passay, des 2 villages (Tréjet et la Thuillière) et 2 SDU (Fablou / la Landaiserie et la Buchetière) ?*

Voir ci-dessous les adaptations de zonage consenties avant approbation du PLU.

**Observations sur le secteur de Fablou / La Landaiserie :**

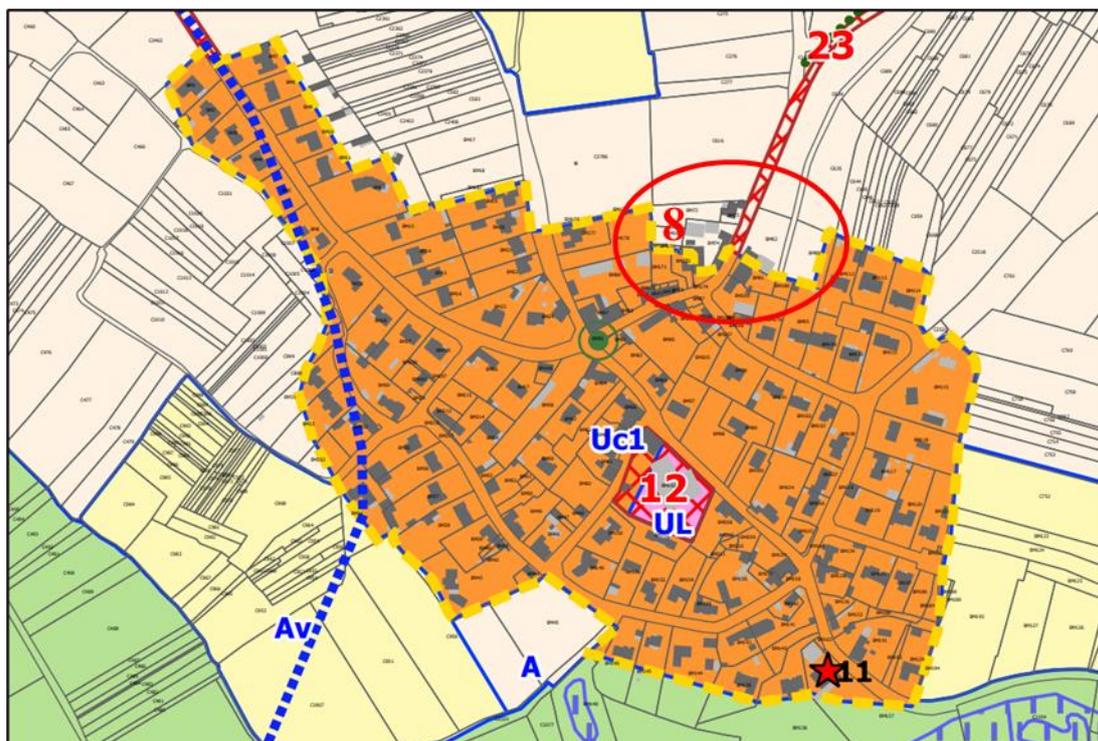
Nous sommes dans le cadre d'un SDU. La loi précise que les nouvelles constructions en dehors du périmètre bâti n'y sont pas autorisées. Aucun assouplissement ne peut être réalisé.

- Secteur 1/ Malgré la demande des propriétaires de ces parcelles, le zonage sera maintenu ainsi afin de rendre impossible toute densification en second rideau.
- Secteur 2/ La parcelle BK 38 est concernée par une autorisation du droit des sols approuvée et purgée de tout recours, pour la création de trois lots à bâtir. Un permis de construire a été accordé sur l'un d'eux. Par souci de cohérence, la zone Uc2 sera ajustée afin d'englober le bâti du PC accordé et définira la limite de constructibilité pour les deux lots restants. Elle n'englobera pas nécessairement toute la parcelle.
- Secteur 3/. Délimitation en diagonale à corriger. La zone Uc2 sera modifiée afin d'intégrer la partie bâtie des parcelles BI 35 et BI 36. En revanche, les parcelles BI 33 et 34 seront maintenues en zone agricole, afin de laisser la possibilité d'installation d'un siège agricole à cet emplacement.
- Secteur 4/ Ce secteur passera en zone agricole afin de répondre aux attentes des services de l'Etat.

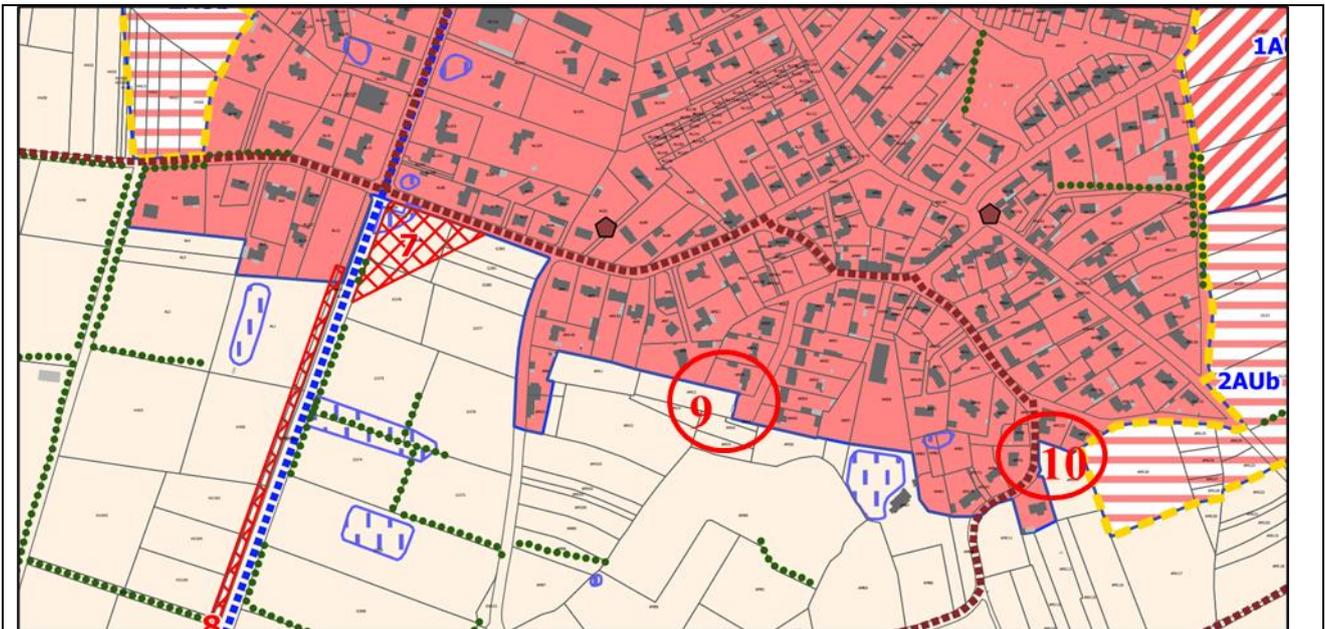


**Observations sur le secteur de La Buchetière:**

- Secteur 5/ Ces parcelles resteront en A car un passage en Uc2 serait considéré comme de l’extension d’urbanisation au sens de la loi littoral.
- Secteurs 6 et 7/ Même si ces parcelles n’ont été pointées par aucune observation du registre, au regard de l’avis Etat, il s’agit d’une extension d’urbanisation. Elles doivent repasser en A pour compatibilité du projet de PLU avec la loi littoral.







#### Observations sur le secteur du bourg :

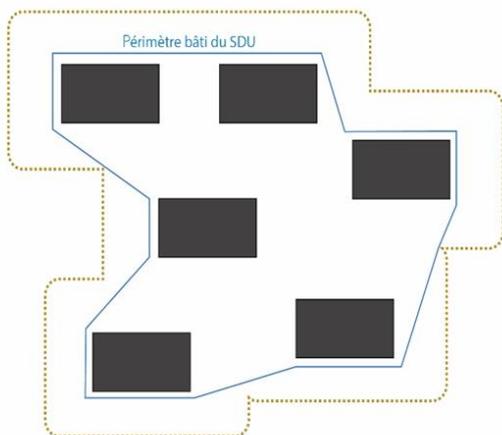
- Secteur 9/ Malgré la demande des propriétaires, la partie de la parcelle AM 13 initialement classé en U ne sera pas maintenue dans le projet soumis à approbation du conseil municipal. Cette parcelle étant non bâtie, il s'agirait d'une extension d'urbanisation et non pas de la densification. De plus, le terrain est boisé.
- Secteur 10/ La parcelle AM183, issue d'une division parcellaire récente de la parcelle AM114, sera intégrée dans la zone Ub. En effet, suite à l'accord sur le PC 22 A 0052, purgé de tout recours depuis le 11/10/2022, une modification du zonage Ub sera fait avant approbation du dossier de PLU.

*Q 2 - Quels sont les critères qui ont conduit à classer certains fonds de parcelles en zone agricole ? Quelle règle sera suivie pour répondre aux observations qui demandent la suppression du classement en zone A de fond de parcelle ou un élargissement de la zone U des parcelles ?*

Les parcelles considérées comme de l'extension urbaine c'est-à-dire les parcelles ou fonds de parcelle situés au contact d'une zone agricole ou naturelle et pouvant être considéré comme en dehors du périmètre bâti existant sont « sorties » de la zone constructible. Le traitement de ces parcelles s'est effectué au cas par cas en fonction du périmètre bâti de la sensibilité de la zone située en frange urbaine.

Concernant les SDU, le périmètre bâti Uc2 est défini pour permettre l'extension limitée des constructions présentes en frange de SDU, sans possibilité de constructions nouvelles à destination d'habitation. Les limites parcellaires ne sont donc pas déterminantes pour caler le périmètre de la zone Uc2.

Ex illustré :



*Q 3 - Quels sont les critères qui ont conduit à classer des parcelles bâties de Passay, de 2 villages et 2 SDU en zone agricole ? Quelle règle sera suivie pour répondre aux observations qui demandent leur passage en zone U ?*

Concernant les SDU, voir réponse Q2.

**Concernant les villages :**

L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches des rives des plans d'eau intérieurs, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long des rives des plans d'eau intérieurs et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone « rétro-littorale ».

La jurisprudence en matière de loi Littoral est restrictive. Elle a pu considérer qu'une simple construction constituait une extension de l'urbanisation (Ex : lorsque le projet consiste à créer un bâtiment nouveau, simplement relié à un bâtiment existant par un couloir couvert, la qualification d'extension de l'urbanisation sera retenue (CAA Nantes, 19 avr. 2005, Commune d' Arradon, req. n° 03NT00810).

Ainsi, le choix a été fait de sécuriser le document d'urbanisme en calant les limites de la zone Uc1 de Tréjet et La Thuillère aux constructions existantes.

*Q 4 – Des parcelles non construites mais qui auraient 3 côtés sur 4 en commun avec des parcelles en zone U pourraient-elles être rattrapées ?*

Voir réponses Q2 et Q3.

Une observation fait état d'un certificat d'urbanisme délivré en octobre 2021 en zone A.

*Q 5 – Combien de certificats d'urbanisme ont été délivrés en zone dans le projet PLU depuis l'adoption du PADD en septembre 2021 ?*

204 certificats d'urbanisme ont été enregistrés depuis le début de l'année 2022, dont 10% environ sont des CUB (dits CU opérationnels), auxquels viennent s'ajouter 111 CU enregistrés en 2021 après le débat du PADD en conseil municipal.

Toutefois, une observation et un rappel : le certificat d'urbanisme (CU) est un acte administratif ayant pour objet d'informer une personne sur les règles d'urbanisme applicables à un terrain. Il permet de connaître les droits de construire attachés à un terrain en fonction des règles d'urbanisme et des limitations

administratives qui y sont applicables. Régi par les articles L410-1, R410-1, le CU est de deux types : le certificat ordinaire (qui informe le requérant sur les règles d'urbanisme applicables à un terrain donné) et le certificat opérationnel (qui informe le requérant sur les règles d'urbanisme mais surtout sur la faisabilité d'un projet identifié).

En cas de dépôt d'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable dans les **dix-huit mois** qui suivent la délivrance du certificat, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause (CE, 11 févr. 2004, n°212855). Ainsi, il n'y a pas lieu de faire évoluer le zonage en fonction des CU délivrés, la stabilité de l'urbanisme réglementaire étant garantie dans ce cas-là.

## 5.2 Zonage A

Quelques observations déposées et des interrogations recueillies lors des permanences, mettent en évidence la difficulté du public à faire la différence entre les zonages A, Ap et Av.

### Q 6 - Comment les espaces A, Ap et Av ont-ils été déterminés ?

Le rapport de présentation l'expose en pages 243 à 246:

- **Les zones A** correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La détermination de zone A a été fonction des entretiens individuels avec les exploitants agricoles organisés en 2019. Les sièges d'exploitation et les projets de développement y sont intégrés dès lors qu'ils ne sont pas situés au sein d'un espace naturel.
- **La zone Ap** prend acte et maintient donc l'activité piscicole existante sur le secteur concerné à proximité du lac de Grand Lieu.
- **La zone Av** correspond aux parcelles utilisées pour la production viticole AOC GROS PLANT DU PAYS NANTAIS. L'INAO a été consulté et a fourni la localisation des parcelles concernées.

### Q 7 - Sur quels critères les secteurs ont-ils été établis ?

Voir réponse Q6.

## 5.3 Les changements de destination

Des demandes de changement de destination des bâtiments ont été formulées durant l'enquête publique. Les intéressés s'étonnent souvent de ne pas avoir été sollicités pour participer à la sélection par la commission qui a procédé à l'inventaire des bâtiments autorisés à changer de destination en zones A et N.

### Q 7 – Selon quels critères et quels processus a été effectué le repérage des bâtiments pouvant changer de destination ?

C'est bien l'intérêt patrimonial, l'absence de gêne pour l'activité agricole et la faisabilité technique d'une réhabilitation (pas de ruines, sécurité des accès, possibilité assainissement individuel) qui ont été les critères-clés pour identifier tout bâtiment agricole dont le changement de destination serait autorisé.

### Q 8 -Concernant les demandes formulées durant l'enquête publique, comment seront-elles étudiées ?

Voir réponse Q7. Selon les critères énumérés ci-dessus au cas par cas (voir réponse à chaque demande en annexe).

#### 5.4 Les éléments à protéger aux titres des articles L113-1, L151-19 et L151-23 du CU

Le classement d'habitations et de granges en patrimoine bâti a fait l'objet d'étonnement et d'inquiétude de la part d'auteurs d'observations parce qu'ils n'ont pas été concertés et parce qu'ils ne connaissent pas les conséquences de ce classement.

##### Q 9 – Selon quels critères et quels processus a été mené le recensement du patrimoine bâti ?

Le rapport de présentation l'expose en pages 252, 253, 255.

##### **Concernant les espaces classés au titre de l'article L113-1 du CU :**

Le PLU a choisi de classer les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. La commune a choisi de maintenir la préservation de l'ensemble des EBC du document d'urbanisme en vigueur. Toutefois, suite à l'analyse de la Commission des Sites, des ajustements pourront être opérés au cas par cas.

##### **Concernant les éléments à préserver au titre de l'article L151-19 du CU :**

En application de l'article L151-19, le règlement peut « identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Ces éléments ont été inventoriés sur la base de leurs qualités paysagères ou patrimoniales.

Les arbres isolés à préserver identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés pour leur qualité paysagère.

Les 3 sentiers de petite randonnée identifiés au PDIPR sont également préservés.

Les bâtiments remarquables de Passay sont identifiés et sont préservés. La liste des bâtiments concernés est présentée en annexe du dossier de PLU. Ils sont situés au sein de la zone Uap du PLU. Le règlement écrit comporte une annexe 4 « Recommandations architecturales pour Passay » visant à guider les projets de rénovation et d'extension de l'ensemble des bâtiments de la zone Uap.

Lorsqu'il s'agit de patrimoine bâti, la démolition des éléments identifiés au titre du patrimoine figurant aux documents graphiques du règlement est interdite.

##### **Concernant les éléments à préserver au titre de l'article L151-23 du CU :**

En application de l'article L151-23, le règlement peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Ces éléments ont été inventoriés sur la base de leurs qualités écologiques.

Les haies et les arbres à préserver identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf pour raisons sanitaires ou de sécurité. La suppression ou la modification d'un élément identifié sont soumises à déclaration préalable.

Selon le principe compensatoire du « 1 pour 2 » :

- Toute haie abattue doit être remplacée par deux linéaires de haies d'essence locale (voir annexe du présent règlement écrit concernant la liste des essences préconisées).
- Tout arbre abattu doit être remplacé par deux arbres d'essence locale (voir annexe du présent règlement écrit concernant la liste des essences préconisées).

*Quelles sont les conséquences pour un propriétaire d'avoir son bien classé en patrimoine bâti ?*

*Le règlement écrit du PLU l'expose en pages 28 : « La démolition des éléments identifiés au titre du « patrimoine bâti » figurant aux documents graphiques du règlement est interdite. Le déplacement de l'élément peut toutefois être autorisé s'il reste visible depuis l'espace public ».*

Les remarques des PPA (Etat et MRAe) concernant l'identification incomplète des ZH deviennent des arguments dans plusieurs observations pour s'opposer à de nouvelles zones à urbaniser (habitat, parc d'activité).

**Q 10 – Quelle suite sera donnée pour compléter le recensement des zones humides notamment dans les zones à urbaniser ? Le recours à des moyens pédologiques est-il envisagé ?**

- ➔ L'inventaire communal zones humides a été intégré à l'état initial de l'environnement et a été intégré à la trame verte et bleue, cet inventaire date de 2016, ce qui est relativement récent. Ce sont ces zones humides qui sont reportées au plan de zonage du projet de PLU
- ➔ En complément, les secteurs à urbaniser ont fait l'objet de sondages pédologiques visant à alerter la collectivité de la présence de sols visés par l'arrêté. Il n'a pas été procédé à la délimitation fine de ces zones humides par Biotope, car cela nécessiterait 3 à 4 fois plus de relevés. La méthodologie utilisée est décrite au :
  - CHAPITRE VIII : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE
  - V. Incidences du projet sur l'environnement
  - B. Incidences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

De même, la préservation d'EPP dans les périmètres des OAP habitats et des alignements d'arbres en lisière des OAP sont des points sensibles pour les riverains comme le montrent 2 pétitions de collectifs des riverains des OAP de la Chaussée Ouest et de la Michellerie et une observation de riverain de l'OAP la Petite Noë- les Perrières (pour des alignements et des arbres non répertoriés dans le règlement graphique).

Des modifications significatives de périmètres d'espace paysager à protéger ont été proposées par le CDNPS principalement et par quelques observations. La MRAe recommande une actualisation des inventaires des haies.

**Q 11 – Quels moyens seront mis en œuvre pour fiabiliser les localisations des EPP et des haies et alignement d'arbres figurant au règlement graphique du PLU ?**

*La commune a réalisé son inventaire des haies en 2017. L'ensemble de haies recensées est protégé dans le projet de PLU. Il n'est pas prévu de compléter cet inventaire récent.*

## 5.5 Les OAP habitat

L'outil d'urbanisation que constitue l'OAP n'est pas connu du public, il n'en connaît pas la portée. De plus, les versions à l'état d'esquisse présentées dans le dossier de PLU ne donnent qu'une information minimale pour les riverains des secteurs concernés suscitant chez eux de vraies inquiétudes (cf les 3 pétitions des collectifs des riverains des OAP de la Chaussée Ouest, la Michellerie et la Petite Noë- les Perrières).

**Q 12 – Quelles sont les OAP habitat qui vont se concrétiser dans le court terme ?**

*En priorité celles qui sont en 1AU dans la mesure où ces secteurs, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (R151-20) bénéficient de la suffisance des réseaux :*

*R.151-20 : "Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone."*

**Q 13 - Quelle procédure sera adoptée pour acquérir les terrains nécessaires à la réalisation des projets portés par les OAP habitat ?**

Cela ne relève pas du document d'urbanisme mais de la faisabilité opérationnelle et financière des projets.

**Q 14 - Quels moyens de concertation seront adoptés pour associer les riverains notamment pour prendre en compte leur aspiration au maintien de leur cadre de vie ?**

Cela ne relève pas du document d'urbanisme mais de la faisabilité opérationnelle et financière des projets. Dans le cadre du PLU, la loi prévoit une consultation du public en cas d'évaluation environnementale et une enquête publique. Les autres dispositifs liés à la faisabilité et l'opérationnalité des projets restent à la discrétion de la commune en fonction des sites et des programmes envisagés.

## 5.6 Les emplacements réservés

Parce qu'ils constituent une atteinte directe à la propriété privée, parce que leur utilité n'est pas démontrée dans le dossier de concertation, quelques emplacements réservés ont fait l'objet de contestation virulente d'abord en raison de l'absence ou d'insuffisance d'information des propriétaires, mais aussi en raison de l'ampleur des EP en rapport avec leur utilité (exemples : EP 17. EP 12).

**Q 16 - Quelle information préalable a-t-elle été faite auprès des propriétaires concernés notamment pour expliquer les surfaces gelées par les EP (ex : EP pour l'extension de la station d'épuration) ?**

Il est nécessaire de rappeler que le service de l'assainissement est un service public obligatoire pour les communes qui doivent prendre obligatoirement en charge les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif et les systèmes de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif, comme le précise l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales. Qu'ainsi, la création d'emplacements réservés visant à satisfaire cette obligation n'entraîne pas l'obligation d'associer les propriétaires concernés, au stade de la révision du PLU autre que via le biais d'une consultation du public en cas d'évaluation environnementale et de l'enquête publique en tant que telle.

**Q 17 – Quelle procédure sera adoptée pour acquérir les terrains ciblés par les EP ?**

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, lorsque la collectivité souhaite acquérir l'emplacement réservé, elle peut le faire par acquisition à l'amiable, préemption (si le dispositif est présent) ou expropriation le cas échéant.

Compte tenu des contraintes attachées à cette servitude, les propriétaires disposent de plusieurs moyens d'action. Il est tout d'abord possible de contester la création d'un emplacement réservé par la voie contentieuse. Cependant, il convient de préciser que le contrôle du Juge est dans ce cas un contrôle restreint limité à l'erreur manifeste d'appréciation. Ensuite, s'il le souhaite, le propriétaire concerné peut faire usage de son droit de délaissement tel qu'il est prévu par l'article L 152-2 du code de l'urbanisme. Ce droit consiste à mettre en demeure la collectivité d'acquérir la parcelle dans un délai défini. A défaut d'acquisition, l'emplacement réservé n'est plus opposable.

En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

*Q 18 - Quelles sont les échéances prévues des lancements des procédures d'acquisition des surfaces concernées par les différents ER ?*

Le Code de l'urbanisme ne prévoit pas d'échéance. Toutefois, si la collectivité les a créés, c'est qu'elle envisage un besoin pour les 10 prochaines années.

## 5.7 Le règlement écrit

Les critiques du règlement écrit émanent essentiellement des professions agricoles avec la présence de 3 dispositions qui apportent des contraintes lourdes à l'activité de l'exploitation des terres. Ces 3 dispositions concernent :

- La limitation de la hauteur des nouvelles serres à 3m ?
- la limitation à 100m<sup>2</sup> des affouillements et exhaussements dès 0m,
- la limitation à 50m<sup>2</sup> de l'emprise des unités des constructions de type « serre » ou « tunnels plastiques ».

*Q 19 – Estimez-vous envisageable, dans le souci de la préservation des paysages, d'étudier un outil d'encadrement plus global que les dispositions introduites dans le règlement écrit (par exemples : OAP thématique « paysage » comme suggéré par l'Etat ou l'adoption d'un secteur particulier en zone A pour le maraîchage) ?*

Concernant les règles d'implantation des serres en zone agricole, la commune prévoit de modifier le règlement comme suit :

- Permettre de monter la hauteur max des serres à 5m.
- Augmenter la limite de l'emprise au sol des serres ou tunnels plastiques de 50m<sup>2</sup> à 5000m<sup>2</sup> (entourés de haies)
- Ne plus interdire les affouillements (afin de permettre la création de retenues d'eau pour les agriculteurs) mais uniquement les exhaussements (sauf lorsqu'il s'agit de venir combler des baissières ou de permettre des accès à des infrastructures agricoles, ce qui là-aussi resterait autorisé).

Il n'est pas prévu l'étude d'une OAP thématique.

Toutefois, il est pertinent de rappeler que la règle proposée initialement avaient été murement réfléchies par la commune suite à divers échanges avec les personnes publiques associées et notamment la chambre d'agriculture. Il en résulte une volonté forte de la commune de contraindre les infrastructures maraîchères de grande ampleur dans un souci de préservation des paysages et d'un tissu agricole traditionnel.

*Q20 – Si le recours à un outil d'encadrement n'était pas adopté, un assouplissement des contraintes est-il envisageable ?*

Voir réponse Q 19

## 5.8 Les zones commerciales et d'activités.

Le projet de ZACom sur le secteur de l'Enclose suscitent des réactions défavorables de la part du public pour diverses raisons (concurrence avec commerces du bourg, accroissement de trafic sur la RD65, implantation en EPL, empiètement sur une coupure d'urbanisation...). L'Etat et le Département dans leur avis sont également très réservés sur le projet de la ZACom et recommandent d'attendre la re-interrogation de la pertinence de ce projet à l'occasion de la révision du SCoT.

Les secteurs d'urbanisation réservés pour les extensions de la ZA du Bois Fleuri provoquent également des

interrogations en raison de leurs ampleurs (10ha sur de surface agricole), du besoin de répondre à un agrandissement d'une entreprise telle que Armor (grosse structure au sein de cette ZA avec des moyens de dessertes chargés) et la présomption de présence de ZH.

**Q 21 – Quelles suites seront données au projet de ZACOM sur le secteur de l'Enclose et aux extensions de la ZA du Bois Fleury après les remarques collectées pendant l'enquête ?**  
 Concernant la ZACOM de l'Enclose, la commune envisage un nouvel échange le 18/11/2022 avec les services de l'Etat sur les évolutions à prévoir avant l'approbation du PLU.

### 5.9 La croissance démographique et le cadre de vie

Les études du projet du PLU sont parties d'un objectif de croissance démographique à 2% (donnée PADD). Comparée aux évolutions à 1,7% par an de ces dernières années, l'objectif de 2% est perçu comme une volonté d'accélérer la croissance démographique. Avec l'hypothèse de 2% par an, les études ont conclu au besoin de construire 60 logements par an sur la commune et la nécessité importante de surface à urbaniser. La population chevrelaine associe souvent le développement de l'urbanisme à la dégradation du cadre de vie (plus de circulation, plus de lotissement, disparition d'espace naturel...). L'Etat et le Département soulignent dans leur avis l'excès de l'objectif à 2%.

**Q 22 – L'objectif de croissance démographique sera-t-il corrigé à l'issue de l'enquête ?**  
 La commune confirme le projet démographique tel qu'il est présenté dans le PADD.  
 Il convient de justifier du caractère sous-évalué du PLH et que les seuils qu'il présentait étaient bien des minimums et non des maximums à ne pas dépasser.  
 Dans le SRADDET approuvé par la Région récemment, La Chevrolière est reconnue comme pôle structurant local (au même titre que St Philbert de Gd Lieu). Ce statut de polarité sera repris dans le SCoT du Pays de Retz, en cours de révision.

### 5.10 La loi Littoral

Les besoins d'extension d'urbanisme pour l'habitat conduisent à retenir 4 zones à urbaniser autour du bourg. Trois d'entre elles sont incluses dans les EPR pour une surface totale de l'ordre de 10ha. Elles représentent presque 60% de nouvelles zones à urbaniser. Quelques observations dont un collectif d'agriculteurs et maraîchers contestent ces choix. L'Etat et le Département ont relevé cette forte extension en EPR en contradiction avec la loi Littoral.

**Q 23 – Compte tenu des avis exprimés à l'enquête, une remise en question des secteurs à urbaniser en EPR sera-t-elle entreprise ? Jusqu'où pourrait-elle aller ?**  
 Au regard des réponses apportées par la commune dans le tableau d'analyse des avis des personnes publiques associées, elle maintient les zones AUb telles que présentées à l'enquête publique.  
 Si rien ne devait se faire en EPR, l'urbanisation de la commune serait déséquilibrée en éloignant l'urbanisation de la centralité, ce qui est contraire à son engagement de revitalisation du bourg (signature de l'ORT avec l'Etat). Autour du centre-bourg, une grande majorité du tissu urbain est hors EPR. Rappeler que les EPR le sont par rapport au lac de Grand Lieu et non par rapport à un trait de côte (pas de bande des 100m et de risque d'inondation accru).

Le choix de la commune fut :

- de ne pas étendre Passay qui est au plus proche du Lac.
- de ne proposer des extensions Habitat que dans la centralité principale du bourg.
- un souhait de morcellement de zones à urbaniser autour du bourg afin de préserver d'éventuelles zones humides au Sud-Est du bourg,

- d'être dans une logique de combler les espaces enserrés par la zone urbaine, afin de créer une enveloppe urbaine cohérente et équilibrée.

### 5.11 Energie Photovoltaïque

Le collectif des exploitants agricoles fait part dans sa pétition de sa crainte de voir se développer l'agrovoltaïque. A l'inverse, des propriétaires de surfaces agricoles qui peinent à trouver des exploitants pour louer le terrain envisagent la création de zone photovoltaïque. Le PADD prévoit de faciliter le déploiement des énergies renouvelables non éoliennes.

**Q 24 – Quelle est la position de la Chevrolière sur la question de l'implantation de champ de centrale photovoltaïque ?**

Sur la question de l'agrovoltaïsme, des évolutions législatives sont en cours. Il paraît donc précipité à ce stade d'adapter le règlement du PLU de La Chevrolière pour ou contre l'agrovoltaïsme.

**Pour cela, le recours à la création d'un secteur agricole particulier permettant de telles implantations est-il nécessaire ?**

En cas de souhait d'autoriser les champs photovoltaïques, il conviendrait de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédié sur le site concerné, d'y associer un règlement écrit, et de repasser en CDPENAF. Cela ne pourra être fait que dans le cadre d'une modification future du PLU.

### 5.12 Mixité sociale

La question de la mixité sociale n'a pas été évoquée par le public dans ses observations. Le sujet est très largement traité dans les avis de l'Etat et du Département.

Avec un parc de logements sociaux à 5,3 %, la commune de la Chevrolière est éloignée de la préconisation du SCoT à 10% en 2013 et du PLH à 21% en 2017.

**Q 25 – La commune de la Chevrolière a-t-elle la volonté de s'approcher des préconisations des documents supra-communal pour ce qui concerne la mixité sociale ? Si oui, quelles seront les actions entreprises pour le faire et quels dispositifs de pilotage seront adoptés ?**

La commune envisage de faire évoluer le projet de PLU sur ce point en modifiant les OAP sectorielles afin d'imposer dans les principales OAP Habitat une proportion de types de logements en % et en LLS (individuels, collectifs, intermédiaire, LLS). De 15 à 25% de LLS selon les secteurs dans les OAP « Rue de Nantes », « Rue de Passay », « La Michellerie », « Beau-Soleil – Grand Ville » et « La Petite Noë – Les Perrières ». Aucune programmation de LLS ne sera prévue dans les OAP « Rue du Verger », « Rue du Stade », « Rue du Bignon et « La Chaussée Ouest », compte tenu de la taille réduite de ces opérations.